

CONTRATO DE ARRIENDO DE PREDIO RUSTICO

ENTRE

COMANDO DE APOYO ADMINISTRATIVO DEL EJERCITO

CON

MANUEL RECART MATUS

En Santiago a 1° de Agosto de dos mil cinco, comparecen don ALEJANDRO MARTINEZ BARRIOS, chileno, casado, General de Brigada, cedula de identidad número 6.654.747-7, en representación según se acreditara, del Comando de Apoyo Administrativo del Ejército, RUT N° 61.101.045-1 ambos domiciliados en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 260, 7° piso, en adelante "El arrendador", "El propietario", y don MANUEL RECART MATUS, RUT 4.557.815-1, casado, agricultor, domiciliado en Fundo La Mancha, Monte Águila, Comuna de Cabrero en adelante "el arrendatario", todos mayores de edad, vienen a expresar que han convenido en celebrar un contrato de Explotación Talajera en parte del predio rústico denominado "Hacienda Peldehue", de acuerdo a las cláusulas que a continuación se consignan:

**PRIMERO:** Los comparecientes vienen en celebrar un contrato de arriendo de predio rústico destinado a la explotación talajera en los sectores denominados San Pedro, ~~Pequeno, Culpco, Celo, Los Cuatro y Los Rulos.~~ <sup>SECTOR de la H U T R H D A</sup> ~~sectores~~

**SEGUNDO:** Que en este acto, los comparecientes de común acuerdo, vienen en dejar sin efecto todo contrato anterior, teniéndose como vigente el presente contrato y todas sus estipulaciones a partir del 1° de Agosto de 2005.

**TERCERO:** La renta de esta explotación talajera será de 200 U.F. anuales, las que podrán ser pagadas en dos cuotas, cada una de \$100UF. La UF, será calculada al día de su pago efectivo y se pagará en moneda nacional Las fechas se registrarán por temporadas talajeras anuales, que comprende el periodo desde el 01 de Marzo al 30 de Noviembre de cada año, fecha en que los terrenos arrendados individualizados en el contrato, se mantendrán a rezago, hasta el 28 de Febrero del año siguiente, siendo el costo de su manejo y control de cargo del arrendatario.

30 Abril 100 U F

PLAZO Definido x 5 años renovables.

**CUARTA:** El presente contrato, se prorrogará automáticamente año a año por igual periodo, hasta que las partes de común acuerdo no manifiesten por escrito su voluntad de ponerle término, con una anticipación no inferior a 30 días de la fecha de su vencimiento.

**QUINTA:** El arrendatario tendrá derecho durante la vigencia de este contrato, a hacer uso en forma compartida con otros talajeros debidamente acreditados en este Comando de los terrenos que corresponden a la PRE y ALTA cordillera ( veranadas), en un número de no más de 200 unidades de animal, condicionado a modificar dicha cantidad de acuerdo a la capacidad talajera que se determine para estos campos y a los arriendos que a futuro convenga el propietario. En todo caso el arrendatario deberá manifestar su voluntad de hacer efectiva la opción de la Pre- Cordillera al 01 de Marzo de cada año y convenir una renta de arrendamiento por tal uso, sin perjuicio del derecho que le asiste por esta cláusula, a hacer uso del talaje de la cordillera del 31. DIC. Al 31 MAR del año siguiente, como parte de este contrato.

**SEXTA:** El propietario se compromete y se obliga a :

a) Aportar los terrenos objeto de este contrato, en las condiciones en que éstos actualmente se encuentran , las que son conocidas y aceptadas por el arrendatario, sin perjuicio de lo anterior , por este acto, se establece lo siguiente:

-El propietario se reserva el derecho de dejar fuera del presente arriendo, aquellos terrenos que a futuro se vendan en el sector de San Pedro, en todo caso, esta cláusula, se aplicará sólo a partir del momento que sean debidamente acreditados para tales fines.

- El manejo agropecuario de los terrenos individualizados en el plano como el sector de Pequenco, estará condicionada a las actividades militares que allí se realizan. Por ello, que la explotación de estos campos, deberá estar apuntada a no interferir ni afectar el desarrollo de tales fines, las coordinaciones para su uso se podrán efectuar directamente con las Unidades usuarias.

- El CAAE deberá poner en conocimiento de las Unidades Militares que se ubican en la Hacienda de lo convenido en el presente contrato de arriendo.

-El arrendatario, al optar por el arriendo de la pre-cordillera, tendrá derecho a fijar el manejo y uso de este campo, como asimismo, a disponer la subdivisión del sector que se

Considera que si sigue el arriendo se puede hacer un uso de la cordillera

→ de los puntos

Unidades Militares

individualiza por la línea de alturas que corre al norte de La Quebrada que va hacia el MO. Los Encierros y MO. Las Ortigas-Co. CEPO, a partir de la curva de nivel 1.200.

Los Talajeros que debidamente se acrediten en este Comando como usuarios de la pre y alta cordillera, deberán obligatoriamente suscribir un acta de acuerdo para coordinar el uso y manejo de sus praderas, así como también, la carga animal permitida, texto, que será parte constitutiva del presente contrato, en tal virtud este Comando se compromete a oficializar la nominación de un coordinador, que el arrendatario, propondrá para controlar el cabal cumplimiento de las disposiciones de esta cláusula con el debido respaldo.

Poner en conocimiento de todos los talajeros que tienen compromisos contractuales con este Comando por la pre y alta cordillera, sobre la capacidad talajera que éstos campos tendrán, informando además a las partes, quienes harán uso de este derecho y en que cantidad, con el fin de coordinar su manejo y la carga animal permitida, que para el periodo 2005-2006, ésta, no podrá sobrepasar las 800 y 1.000 unidades de animal respectivamente y para las temporadas siguientes, se mantendrá una cantidad igual de ganado, salvo que las partes involucradas, de común acuerdo, manifiesten su voluntad de modificarla.

- Mantener los sectores arrendados, libre de ocupantes ajenos a este compromiso contractual. De existir algún caso como el descrito, <sup>a</sup>partir de la vigencia del contrato, será de responsabilidad del propietario, asumir en lo inmediato la regularización jurídica de estas situaciones, de manera que no se vea afectado el presente arrendamiento.

b) Aportar los materiales de las viviendas de emergencia para la construcción de puestos de control y vigilancia en los sectores arrendados para uso del personal dependiente del arrendatario.

\* c) Aportar los materiales que se requieren para construir 5 Km. de cerco, considerando <sup>los cercos necesarios para el control de las praderas</sup> para ello: estacas de Ñires (quemadas e impregnados con alquitrán en su base), mallas del tipo ursus (0,90), y dos-hebras de alambre de púas (13MM), teniendo el arrendatario la facultad de exigir su cumplimiento previa presentación de presupuesto, plano de ubicación y extensión. En todo caso, el propietario, anualmente no asignará más de un tercio del

+ ~~de~~ ~~of~~ el año x este trabajo

monto percibidos por este arriendo en el mismo periodo, de igual manera procederá año a año hasta completar la extensión comprometida.

d) Aportar el agua para la bebida del ganado y el riego de las siguientes fuentes:

- De los derechos de agua del Río Colina que le corresponden al predio por las 3,40 acciones de agua, cuyo caudal nominal por acción es de 15,38 lts/seg, equivalente a un total de 52,30 lts/seg, que de acuerdo a esta capacidad de riego, es factible regar 52 há, considerando 8 19 un litro por há, de los cuáles, el arrendatario tendrá derecho a usar

16,30 lts/seg. => \* uso agua Pel de hue. ?? donde y cuando

- De las vertientes que afloran y corren por el sector arrendado, estableciéndose que los derrames que provienen, especialmente de las Quebradas El Agua y Los Palquis, será de uso exclusivo del arrendatario.

- Desde los pozos profundos 1,2 y 5 que tiene el predio, en cuyo caso, el propietario pondrá en conocimiento y coordinará con la unidad militar usuaria ("Regimiento Lautaro"), el derecho a uso que le asiste al arrendatario de este recurso para abastecer de agua al personal de su dependencia y al ganado. Estableciéndose que el costo de acoplamiento, extracción y funcionamiento será de cargo del arrendatario.

Uso? Pape?

Uso como

-La disponibilidad de estos recursos, será compartido desde el canal principal, represas, vertientes y/o pozos, con otros medieros y/o talajeros que oficialmente acrediten igual condición que el arrendatario y su uso estará regulado por un "Administrador de Aguas", que la comunidad de usuarios de la hacienda de común acuerdo propondrá a este Comando.

e) Oficializar por el documento, el nombramiento del "Administrador de Aguas", que será propuesto y financiado por la "Comunidad de Agua" de los usuarios de la Hacienda, de manera que, el ente responsable de regular la disponibilidad de este recurso entre los arrendatarios del predio, que estén debidamente acreditados en este Comando como tal, tenga el respaldo jurídico necesario para el buen cumplimiento de estos fines.

f) Distribuir equitativamente entre los arrendatarios debidamente acreditados en este Comando como usuarios de los recursos de agua de la hacienda aquellos derechos de agua que la minera La Disputada o quién la represente tiene a favor del predio, por convenio, acuerdos y/o servidumbres.

- g) Autorizar el funcionamiento de corrales de engorda. ✓
- h) Ejecutar con cargo a su costo la canalización y aprovechamiento de las aguas que afloran y corren por las quebradas "Del agua" y "los palquis", ya sea para represarlas y conducir las para los fines acordados en éste contrato.
- i) Encauzar los derrames de la represa ubicada en el sector El Tranque hacia los sectores arrendados, para el aprovechamiento integral de este recurso en dichos terrenos. } ≠
- j) Trasladar al sector de la Invernada, con cargo a su costo, el galpón aportado por el propietario y que se ubica en la Villa Militar para oficiales de Peldehue. } ≠

SEPTIMA: El arrendador se compromete y obliga a:

- a) Asumir a petición del arrendatario la ejecución de todas aquellas acciones administrativas y/o legales, contra quienes resulten responsable por infringir o perturbar (sustracción furtiva de agua) el normal uso de los aportes de agua para la bebida o riego, cedidos a favor del arrendatario por el presente contrato. =
- b) No conceder a ningún título o persona alguna, más derechos de aguas que los que le corresponden al predio o que puedan ser destinados al riego de terrenos ajenos a la propiedad de este patrimonio institucional, denominado Hacienda Peldehue. =
- c) Responder a la demanda del agua aportada para riego, en forma continua y permanente.

La falta de este recurso, faculta al arrendatario para exigir su cumplimiento por parte del propietario, a fin de evitar pérdidas en los cultivos o indemnizaciones del caso, por tal motivo, sin embargo, el arrendatario deberá fundamentar su solicitud en un informe técnico elaborado por un profesional ingeniero agrónomo.

✓ **OCTAVA:** Todos los gastos necesarios para implementar, ejecutar y desarrollar la explotación del predio arrendado y que no constituyen un aporte obligado del arrendador, serán de cargo exclusivo del arrendatario.

✓ **NOVENA:** El arrendatario se compromete y obliga a mantener un manejo controlado de la carga animal en las praderas, a través de una rotación lógica y periódica de éstas, evitando su sobretalajeo y una posible erosión de las mismas.

✓ **DECIMA:** El arrendatario se obliga a cumplir cabalmente con todas las disposiciones legales de los organismos que se relacionan con la protección y conservación de los

\* No se encuentra la cláusula o arrendatario.

recursos naturales, de igual forma procederá en lo que se refiere a la flora y fauna silvestre existentes en la Hacienda (CONAF – SAG. – SESMA – COREMA). Además, con el fin de crear una conciencia ecológica entre los que utilizan y/o arriendan sus terrenos, se realizarán las siguientes actividades que se relacionan con el cuidado que se debe tener del medio ambiente:

= ✓

a) Mantener el predio durante la vigencia del presente contrato, libre de basura los sectores y entorno que son parte de este arriendo, con especial indicación al personal dependiente sobre el cumplimiento de esta actividad, la prohibición de botar basura y el retiro permanente de cualquier basura o elemento visibles que afecte tal fin, como; botellas, cartones, plásticos y otros.

⊗

b) Queda estrictamente prohibido el corte de leña, arbustos y/o explotar carbón; como asimismo la extracción de cortezas de arbustos nativo y de tierra de hojas.

**DÉCIMO PRIMERA:** El arrendatario se compromete y obliga a realizar el siguiente manejo sanitario e identificación del ganado a talaje, motivo del presente contrato de arrendamiento:

= ✓

a. Mantener un calendario de vacunas y desparasitación

b. Descuerar y enterrar los animales que mueren, manteniendo el ejecutante el debido cuidado sanitario (guantes).

c. Todo el ganado a talaje que forma parte de este arriendo, deberá estar identificado con: marca de fuego particular, autocrotal de un color, señal.

**DÉCIMO SEGUNDA:** EL arrendatario no podrá subarrendar todo o parte del campo objeto del presente contrato, ceder su derecho, la tenencia total o parcial de estos terrenos, autorizar usos y/o construcción de viviendas e instalaciones introducir mejoras en el predio sin autorización previa del arrendador. Sin perjuicio de lo anterior, por este acto, se establece lo siguiente:

a) Facultar al arrendatario como usuario del predio, debidamente acreditado en este Comando, para convenir compromisos contractuales con los pobladores de la Villa Peldehue, ex empleados civiles o obreros de la Hacienda, para:

\* Ceder parte de sus derechos de agua, aportados por el presente arrendamiento, en los términos que las partes lo convengan jurídicamente, el incumplimiento de

algunas de estas disposiciones contraídas por los pobladores, ya sea en conjunto o individual, será motivo o causa suficiente para que el arrendatario, de término anticipado a este compromiso.

- \* ~~Explotar~~ agrícola y parte de uno de "Los Cuatro." ≠ 90.
- \* Tales opciones, estarán condicionadas al compromiso y obligación de los subarrendatarios a dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las cláusulas suscritas por el arrendatario sobre el particular en este contrato y de aquellas que de común acuerdo se pacten.

b) Facultar al arrendatario para explotar con cargo a su costo, la capacidad <sup>c? Talavera</sup> Talavera del campo motivo de este arriendo, mediante la regeneración de sus praderas o a través del establecimiento de empastadas con especies forrajeras para producir silo y/o fardos como forraje. En el caso que éstas correspondan a alfalfa o trébol, ~~de~~ deberá pagar una renta de UF.5 (cinco unidades de fomento) por há. al año, en una sola cuota por la totalidad de la superficie a establecer. = X  
X

**DÉCIMO TERCERA:** Todas las mejoras que se introduzcan en el predio, quedarán en beneficio del propietario y no serán motivo de indemnización alguna por parte de éste. ✓ 2

**DÉCIMO CUARTA:** El resultado comercial que se obtenga tanto por el uso del talaje y/o cultivos, como por las actividades que se puedan generar entorno del manejo del ganado de las instalaciones entregadas en usufructo por aporte en el presente contrato de arriendo, será de total beneficio del arrendatario. ✓ 3

**DÉCIMO QUINTA:** El arrendador tendrá derecho a visitar periódicamente, el terreno entregado en arriendo, sin previo aviso, a objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente contrato de arriendo respecto del manejo y explotación del predio y la forma que el arrendatario respeta las normas legales sobre la protección y conservación de los recursos naturales.

**DÉCIMO SEXTA:** El arrendador no tendrá, durante la vigencia del presente contrato, responsabilidad alguna por accidentes o siniestros que pudieren afectar al arrendatario, trabajadores o bienes que se encuentren en el campo materia de este arrendamiento.

De igual modo, no le corresponderá ninguna responsabilidad ante alguna situación de riesgo que afecten al ganado, ya sea por fenómenos climáticos, inundaciones, siniestros, epidemias y/o enfermedades sanitarias, etc.

Asimismo, las pérdidas ocasionadas por robos, abigeato, casos fortuitos, fuerza mayor, o por un mal manejo y explotación de las praderas, serán de cargo exclusivo del arrendatario.

**DÉCIMO SEPTIMA:** Este contrato terminará anticipadamente por las causales comunes de terminación de los contratos señaladas en el Código Civil, y en especial por las siguientes:

- a) Por pérdida o término de la destinación fiscal de los terrenos entregados en arriendo.
- b) Por fallecimiento o imposibilidad física de los arrendatarios.
- c) Por acuerdo de las partes.
- d) Por infracción de alguna de las disposiciones contenidas en las cláusulas tercera, undécima, décimo tercero.
- e) Si el arrendatario abandona los terrenos o realiza una mal explotación o manejo. En cuyo caso, el arrendador deberá fundamentar su solicitud en un informe técnico elaborado por un profesional ingeniero agrónomo.
- f) Los dos últimos casos (d y e), darán lugar a cobrar indemnización de perjuicios por parte del arrendador.

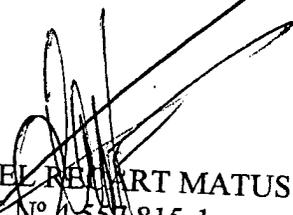
**DÉCIMO OCTAVA:** En el evento de que proceda aplicar alguna de las causales de término anticipado del contrato, enumeradas en la cláusula anterior, dicha circunstancia *60 días* deberá ser notificada al arrendatario mediante carta certificada dirigida al domicilio fijado, en este contrato. Desde la fecha de notificación efectiva de la decisión de término anticipado del presente contrato, las partes tendrán un plazo de 60 días para finiquitar todos los aspectos derivados de este contrato y/o las indemnizaciones que procedieran.

**DÉCIMO NOVENA:** Toda modificación y/o ampliación del presente contrato que no constituya un cambio sustancial de éste, se establecerá en un acta y será suscrita solamente por las partes y pasará a formar parte integrante de este instrumento.

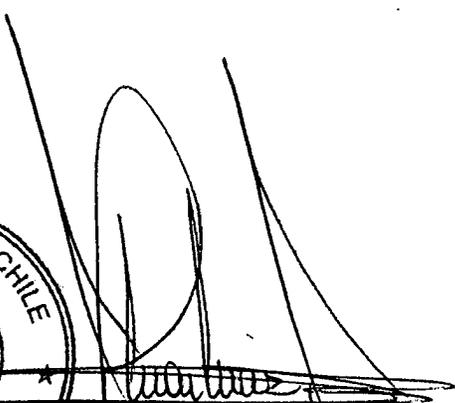
**VIGESIMO:** Para todos los efectos derivados del presente contrato las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago, sometiéndose a la competencia de sus Tribunales de Justicia.

**VIGÉSIMO:** El presente contrato se firmará en 4 ejemplares, de idéntico tenor, quedando dos en poder del C.A.A.E., uno para el arrendatario y otro en el archivo de la Administración de la Hacienda Peldehue.

**VIGESIMO PRIMERA:** La personería del Comandante del Comando de Apoyo Administrativo consta de Decreto Supremo MDN.SSG, Depto II / I ( R ) N° 1.340/180 de 07.DIC.004.

  
MANUEL REBERT MATUS  
RUT N° 4.557.815-1  
Arrendador



  
ALEJANDRO MARTÍNEZ BARRIOS  
General de Brigada  
Comandante del Comando de Apoyo Administrativo